

龙港青龙湖省级高新技术产业园区配套基  
础设施项目一期  
收益与融资自求平衡方案

财务评估报告

华会咨字[2025]0183-35 号

浙江华明会计师事务所有限公司

2025 年 10 月

# 目录

一、项目概述 .....	1
1. 概况 .....	1
2. 估算 .....	2
3. 资金筹措 .....	2
二、项目运营收入及成本分析 .....	3
1. 运营收入分析 .....	3
2. 运营成本分析 .....	6
三、项目收益和融资平衡情况 .....	9
1. 项目收益 .....	9
2. 债券还本付息安排表 .....	9
四、评估要素 .....	11
1. 资金充足性 .....	11
2. 资金稳定性 .....	14
五、评估结论 .....	15

# 龙港青龙湖省级高新技术产业园区配套基础设施项目一期

## 收益与融资自求平衡方案财务评估报告

### 一、项目概述

#### 1. 概况

##### (1) 项目概况

龙港青龙湖省级高新技术产业园区配套基础设施项目一期(以下简称“本项目”)位于龙港新城范围内,总用地面积 1,220,202 平方米(折合 1,830.30 亩)。

本项目建设内容包含配套道路建设工程、智慧灯杆建设工程、电力管网提升工程等共计 3 个建设子项目。

本项目总建筑面积 150,490 平方米,其中产品及材料制造车间 129,178 平方米、装备配套制造车间 44,715 平方米、科研众创空间 14,905 平方米、装备试验检测基地 9,937 平方米、配套服务用房 49,684 平方米;新建配套道路 1,034,896 平方米(27,266 米),电力上改下地埋管道 40,899 米、新建污水管 29,161 米、新建雨水管 51,229 米、新增机动车停车位数量 4,486 个,充电桩 120 个。

##### (2) 项目立项审批情况

项目已立项,项目代码为 2503-330383-99-01-445888,可研批复为龙行审投〔2025〕74 号。

##### (3) 项目性质

该项目是政府投资性、公益性项目,所属行业领域为产业园基础设施,项目自身能产生一定收益。

##### (4) 项目实施单位:龙港市新城建设发展集团有限公司,国有企业。

(5) 项目业主：龙港市新城建设发展集团有限公司，国有企业。项目形成资产属于政府所有。

(6) 项目主管部门：龙港市新城开发建设发展中心，行政事业单位。

(7) 项目开工、竣工日期，建设期

项目开工日期：2025 年 7 月

项目竣工日期：2028 年 12 月

项目建设期：2025 年 7 月-2028 年 12 月

(8) 项目前期准备情况：已完成立项审批，已完成可研批复，项目已开工。

## 2. 估算

本项目总投资为 255,936 万元，其中建筑工程费用 219,495 万元（包括人工费、材料费、施工机具使用费等），工程建设其他费 24,254 万元（包括建设管理费、可行性研究费、勘察设计费、环境影响评价费等），基本预备费 12,187 万元（包括基本预备费及涨价预备费）。详见下表：

项目估算总投资

单位：人民币万元

序号	项目名称	总投资
1	建筑工程费用	219,495
2	工程建设其他费	24,254
3	基本预备费	12,187
4	总投资	255,936

## 3. 资金筹措

本项目概算 255,936 万元，其中：项目财政资金 62,936 万元，占比 25%；发行地方政府专项债券 193,000 万元，占比 75%。

## 二、项目运营收入及成本分析

### 1. 运营收入分析

本项目专项债券还本付息以生产性用房出租收入、配套服务用房出租收入、道路车位停车费收入、高新技术产业园内部停车收入、充电桩（站）收入、广告租赁收入、土地出让收益作为债券还款来源，债券存续期间收入合计 **445,665** 万元。各项收入明细如下：

#### 1.1 生产性用房出租收入

根据项目可行性研究报告，生产性用房（产品及材料制造车间、装备配套制造车间、科研众创空间、装备试验检测基地）总面积约 **198,735** 平方米可参照周边厂房出租价格。龙港市在租工业厂房的租金价格大致在 **30~48** 元/平方米·月之间，住宅单间出租价格大致在 **40~60** 元/平方米·月之间，暂按 **40.00** 元/㎡·天估算，假设每 **3** 年 **5%** 的比例递增，每年按 **12** 个月测算，运营期第 **1~5** 年的使用率分别为 **50%、60%、70%、80%、90%**，从第 **5** 年起达到稳定。预计运营期内生产性用房出租收入合计 **188,615** 万元。

#### 1.2 生活用房出租收入

根据项目可行性研究报告，生活用房（员工食堂、员工宿舍、综合服务用房）总面积约 **47,839** 平方米作为配套服务用房可参照周边住宅单间出租价格。龙港市在租工业厂房的租金价格大致在 **30~48** 元/平方米·月之间，住宅单间出租价格大致在 **40~60** 元/平方米·月之间，暂按 **40.00** 元/㎡·天估算，假设每 **3** 年 **5%** 的比例递增，每年按 **12** 个月测算，运营期第 **1~5** 年的使用率分别为 **50%、60%、70%、80%、90%**，从第 **5** 年起达到稳定。预计运营期内生活用房出租收入合计 **45,402** 万元。

#### 1.3 道路车位停车费收入

本项目设置道路车位 **3,685** 个，根据龙港市机动车停放服务收费管标准，本项目道路位于新城停车位为一类泊位，暂按 **10 元/个·天** 估算，假设每 **3 年 5%** 的比例递增，每年按 **360 天** 测算，运营期第 **1~5 年** 的使用率分别为 **50%、60%、70%、80%、90%**，从第 **5 年** 起达到稳定。预计运营期内道路车位停车费收入合计 **26,229 万元**。

#### **1.4 高新技术产业园内部停车收入**

本项目设置停车位 **801** 个，据调查，现阶段龙港市区住宅地下室停车收费标准在 **300 元/月—500 元/月** 之间。保守估计，本项目停车位运营期首年租金按照周边地区最低停车位包月价格，暂按 **300 元/个·天** 估算，假设每 **3 年 5%** 的比例递增，每年按 **12 天** 测算，运营期第 **1~5 年** 的使用率分别为 **50%、60%、70%、80%、90%**，从第 **5 年** 起达到稳定。预计运营期内高新技术产业园内部停车收入合计 **5,699 万元**。

#### **1.5 充电桩服务收入**

本项目设置充电桩 **120** 个，功率 **60kwh**，暂按 **1.60 元/kwh** 估算，每年按 **360 天** 测算，运营期首年单桩使用率按 **9%** 假设，以后年度同比增长 **20%**，从第五年起达到稳定。预计运营期内充电桩服务收入合计 **34,537 万元**。

#### **1.6 广告租赁收入**

本项目设置广告牌 **5,166** 个，暂按 **2,000 元/个·月** 估算，假设每 **3 年 5%** 的比例递增，每年按 **1 个月** 测算，运营期第 **1~5 年** 的使用率分别为 **50%、60%、70%、80%、90%**，从第 **5 年** 起达到稳定。预计运营期内广告租赁收入合计 **20,426 万元**。

#### **1.7 土地出让收益**

——土地出让规模。考虑到龙港青龙湖省级高新技术产业园区配套设施项目建成后，产业加速集聚，对住房、厂房、物流基地的需求也势必更加旺盛。为方便日

后生产生活需要，在城市设计规划时就在经开区范围内配套了住宅、产业发展用地。在此背景下，同时也为满足专项债发行资金平衡要求，根据龙港市委市政府部署，拟将《龙港新城控制性详细规划修编》中的 **XC-D11-b** 地块、**XC-D17-a** 地块、**ZY-8-29** 地块、**ZY-9-10e** 地块、**ZY-9-16** 地块出让，地块出让后产生的收益用于本项目专项债还本付息。

——土地出让价格。龙港城市步伐加快，尤其随着龙港世纪新城的设施不断完善，湿地公园、道路网架以及市政设施等配套的完善，龙港世纪新城板块一直被看好，土拍热度持续升温，成为龙港土地市场“颜值”最高的板块。据统计，近年来的新城 **XC-1-58** 地块、**XC-1-52a** 的住宅地块楼面价都在 7,000 元/平方米左右。结合本项目出让地块周边地价水平，保守估计，本项目住宅地块出让楼面价暂按 5,000/平方米计算，工业用地出让价格参照类似工业用地出让价格 50 万元/亩计算。

——土地出让净收入。出让地块计划在运营期内出让完毕，其中 **XC-D11-b** 地块、**XC-D17-a** 地块、**ZY-8-29** 地块于 2042 年出让、**ZY-9-10e** 地块、**ZY-9-16** 地块于 2043 年出让。

号	拟出让地块编号	地块坐落	用途	面积(亩)	容积率	单价(万元/亩)	成交金额(万元)	楼面价(元/㎡)	出让收益(万元)
	<b>XC-D11-b</b> 地块	龙港新城	一类工业用地	200.00	2.40	50.00	10,000.00	312.50	7,300.
	<b>XC-D17-a</b> 地块	龙港新城	物流仓储用地	242.00	2.40	50.00	12,100.00	312.50	8,833.
	<b>ZY-8-29</b> 地块	龙港新城	二类居住用地	102	1.80	600	61,200.00	5,000.00	44,676.
	<b>ZY-9-10e</b> 地块	龙港新城	二类居住用地	46	1.50	600	27,600.00	6,000.00	20,148.
	<b>ZY-9-16</b> 地块	龙港新城	二类居住用地	100	2.00	600	60,000.00	4,500.00	43,800.

根据龙港市政府的总体部署，本次土地出让金扣除约 27%的规费外，其余部分全部用于本项目的还本付息，按照上述出让规模、出让单价，土地出让净收入 124,757 万元。

综上，本项目每年收入测算如下表所示：

## 收入预测情况

单位：人民币万元

年份	生产性用房出租收入	配套服务用房出租收入	道路车位停车费收入	高新技术产业园内部停车收入	充电桩（站）收入
2029	4,770	1,148	663	144	896
2030	5,724	1,378	796	173	1,075
2031	6,677	1,607	929	202	1,290
2032	8,013	1,929	1,114	242	1,548
2033	9,015	2,170	1,254	273	1,858
2034	9,015	2,170	1,254	273	1,858
2035	9,465	2,278	1,316	286	1,858
2036	9,465	2,278	1,316	286	1,858
2037	9,465	2,278	1,316	286	1,858
2038	9,939	2,392	1,382	300	1,858
2039	9,939	2,392	1,382	300	1,858
2040	9,939	2,392	1,382	300	1,858
2041	10,436	2,512	1,451	315	1,858
2042	10,436	2,512	1,451	315	1,858
2043	10,436	2,512	1,451	315	1,858
2044	10,957	2,638	1,524	331	1,858
2045	10,957	2,638	1,524	331	1,858
2046	10,957	2,638	1,524	331	1,858
2047	11,505	2,770	1,600	348	1,858
2048	11,505	2,770	1,600	348	1,858
合计	188,615	45,402	26,229	5,699	34,537

年份	广告租赁收入	XC-D11-b 地块出让收益	XC-D17-a 地块出让收益	ZY-8-29 地块出让收益	ZY-9-10e 地块出让收益	ZY-9-16 地块出让收益	合计
2029	517						8,138
2030	620						9,766
2031	723						11,428
2032	868						13,714
2033	976						15,546
2034	976						15,546
2035	1,025						16,228
2036	1,025						16,228
2037	1,025						16,228
2038	1,076						16,947
2039	1,076						16,947
2040	1,076						16,947
2041	1,130						17,702
2042	1,130	7,300	8,833	44,676			78,511
2043	1,130				20,148	43,800	81,650



2044	1,187						18,495
2045	1,187						18,495
2046	1,187						18,495
2047	1,246						19,327
2048	1,246						19,327
合计	20,426	7,300	8,833	44,676	20,148	43,800	445,665

## 2. 运营成本分析

根据项目可行性研究报告，本项目经营成本包含工资及福利费用、外购燃料动力费、修理维护费、其他费用、充电桩运营成本及税金。债券存续期间经营成本估算合计为 **64,832** 万元。

### 2.1 工资及福利费用

本项目假设普通员工 **12** 人，管理人员 **3** 人。普通员工工资按 **6** 万元/年估算，管理人员工资按 **9** 万元/年估算，假设每 **3** 年 **5%** 的比例递增，福利费用按工资的 **14%** 计算，预计运营期工资及福利费用合计 **2,606** 万元。

### 2.2 外购燃料动力费

本项目外购燃料动力费主要为公共区域的水电费用，按营业收入的 **1%** 计算，预计运营期外购燃料动力费合计 **3,205** 万元。

### 2.3 修理维护费

本项目假设固定产折旧采用年限平均法，残值按照固定资产原值的 **5%** 计算，折旧年限暂按 **20** 年测算。正常运营年折旧费为 **12,806** 万元，项目修理费用按照年折旧费用的 **5%** 计算，运营期年修理维护费用为 **640** 万元，预计运营期修理维护费用合计为 **12,800** 万元。

### 2.4 其他费用

本项目其他费用主要由其他管理费用构成，其他管理费用是指为管理和组织经营活动所发生的各项费用。为了简化计算，取工资及福利费用的 **10%** 估算，预计

运营期其他费用合计 258 万元。

2.5 充电桩运营成本

本项目充电桩运营成本（电费）按 0.7 元/kwh 估算，预计运营期充电桩运营成本合计 15,111 万元。

2.6 税金

根据国家现行税收政策，本项目充电桩服务收入、外购燃料动力费、修理维护费、充电桩运营成本适用增值税税率 13%，生产性用房出租收入、配套服务用房出租收入、道路车位停车费收入、高新技术产业园内部停车收入、广告租赁收入适用增值税税率 9%，工程建设其他费适用增值税税率 6%，城市维护建设税适用税率 7%，教育附加税适用税率 3%，地方教育附加税适用税率 2%。房产税适用从租计征 12%，经测算，预计运营期的税金合计为 30,852 万元。

综上，本项目每年经营成本测算如下表所示：

成本预测情况

单位：人民币万元

年份	税金	工资及福利费用	外购燃料动力费	修理维护费	其他费用	充电桩运营成本	合计
2029	652	113	81	640	11	392	1,889
2030	782	113	98	640	11	470	2,114
2031	912	113	114	640	11	564	2,354
2032	1,095	119	137	640	12	677	2,680
2033	1,231	119	155	640	12	813	2,970
2034	1,231	119	155	640	12	813	2,970
2035	1,293	124	162	640	12	813	3,044
2036	1,293	124	162	640	12	813	3,044
2037	1,293	124	162	640	12	813	3,044
2038	1,358	131	169	640	13	813	3,124
2039	1,358	131	169	640	13	813	3,124
2040	1,358	131	169	640	13	813	3,124
2041	1,425	137	177	640	14	813	3,206
2042	1,425	137	177	640	14	813	3,206
2043	1,425	137	177	640	14	813	3,206
2044	1,497	144	185	640	14	813	3,293
2045	1,732	144	185	640	14	813	3,528

2046	3,064	144	185	640	14	813	4,860
2047	3,214	151	193	640	15	813	5,026
2048	3,214	151	193	640	15	813	5,026
合计	30,852	2,606	3,205	12,800	258	15,111	64,832

### 三、项目收益和融资平衡情况

#### 1. 项目收益

本项目债券存续期间总收入 445,665 万元，扣除相关支出 64,832 万元，可用于债券还本付息的项目收益为 380,833 万元。

债券存续期分年收益表

单位：人民币万元

年份	总收入	总支出	分年收益
2029	8,138	1,889	6,249
2030	9,766	2,114	7,652
2031	11,428	2,354	9,074
2032	13,714	2,680	11,034
2033	15,546	2,970	12,576
2034	15,546	2,970	12,576
2035	16,228	3,044	13,184
2036	16,228	3,044	13,184
2037	16,228	3,044	13,184
2038	16,947	3,124	13,823
2039	16,947	3,124	13,823
2040	16,947	3,124	13,823
2041	17,702	3,206	14,496
2042	78,511	3,206	75,305
2043	81,650	3,206	78,444
2044	18,495	3,293	15,202
2045	18,495	3,528	14,967
2046	18,495	4,860	13,635
2047	19,327	5,026	14,301
2048	19,327	5,026	14,301
合计	445,665	64,832	380,833

#### 2. 债券还本付息安排表

参考 2025 年 7 月 4 日十年期国债收益率 1.6433%，以及 2025 年浙江省其他项目收益专项债券（十期）-2025 年浙江省政府专项债券（十七期）发行票面利率 1.73%；十五年期国债收益率 1.7905%，以及 2025 年浙江省其他项目收益

专项债券（十一期）-2025 年浙江省政府专项债券（十八期）发行票面利率 1.90%；2025 年 7 月 4 日二十年期国债收益率 1.8910%，以及 2025 年浙江省其他项目收益专项债券（十二期）-2024 年浙江省政府专项债券（十九期）发行票面利率 2.02%；本项目从客观、谨慎角度出发，10 年期发行利率取 2.70%进行测算，10 年期发行利率取 2.50%进行测算，20 年期发行利率取 2.80%进行测算，本次债券发行按照每半年付息，到期一次性还本的方式。

本项目专项债券计划发行金额合计为 193,000 万元。2025 年 7 月 21 日已发行 10,000 万元，其中，已发行 4,000 万元，10 年期，票面利率 1.71%；已发行 2,000 万元，15 年，票面利率 1.86%；已发行 4,000 万元，20 年期，票面利率 2.00%；2025 年本期拟申请发行 35,000 万元，其中申请 15,000 万元，10 年期，假设融资利率 2.50%，申请 20,000 万元，20 年期，假设融资利率 2.80%；2026 年拟申请发行 60,000 万元，20 年期；2027 年拟申请发行 60,000 万元，20 年期；2028 年拟申请发行 28,000 万元，20 年期；假设融资利率 2.80%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金，本期债券应还本付息情况如下表：

单位：人民币万元

专项债还本付息	债券期初余额	本期发行	付息	还本	债券期末余额	年末收益	存续期还本	存续期付息
合计	-	193,000	100,672	193,000	-	380,833	45,000	89,899
2025	-	45,000	-	-	45,000	-	-	-
2026	45,000	60,000	1,121	-	105,000	-	-	1,121
2027	105,000	60,000	2,801	-	165,000	-	-	2,801
2028	165,000	28,000	4,481	-	193,000	-	-	4,481
2029	193,000	-	5,265	-	193,000	6,249	-	5,265
2030	193,000	-	5,265	-	193,000	7,652	-	5,265
2031	193,000	-	5,265	-	193,000	9,074	-	5,265
2032	193,000	-	5,265	-	193,000	11,034	-	5,265
2033	193,000	-	5,265	-	193,000	12,576	-	5,265
2034	193,000	-	5,265	-	193,000	12,576	-	5,265
2035	193,000	-	5,265	19,000	174,000	13,184	19,000	5,265
2036	174,000	-	4,821	-	174,000	13,184	-	4,821
2037	174,000	-	4,821	-	174,000	13,184	-	4,821
2038	174,000	-	4,821	-	174,000	13,823	-	4,821

2039	174,000	-	4,821	-	174,000	13,823	-	4,821
2040	174,000	-	4,821	2,000	172,000	13,823	2,000	4,821
2041	172,000	-	4,784	-	172,000	14,496	-	4,784
2042	172,000	-	4,784	-	172,000	75,305	-	4,784
2043	172,000	-	4,784	-	172,000	78,444	-	4,784
2044	172,000	-	4,784	-	172,000	15,202	-	4,784
2045	172,000	-	4,781	24,000	148,000	14,967	24,000	1,400
2046	148,000	-	4,144	60,000	88,000	13,635	-	
2047	88,000	-	2,464	60,000	28,000	14,301	-	
2048	28,000	-	784	28,000	-	14,301	-	

#### 四、评估要素

2017 年财政部公布财预[2017]89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对龙港青龙湖省级高新技术产业园区配套基础设施项目一期收益与融资自求平衡情况分析评估如下：

##### 1. 资金充足性

根据本报告中的现金流分析测算表，本项目的现金流期末累计结余均大于 0，不存在资金缺口。测算结果显示，本项目可用于偿还融资本息的项目收益 380,833 万元，对应本项目融资到期本息总计 293,672 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.30，项目偿债能力较强。

## 现金流分析测算表

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
现金流入												
财政资金流入*	1,781	17,902	3,988	52,933	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	45,000	60,000	60,000	28,000	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	8,138	9,766	11,428	13,714	15,546	15,546	16,228	16,228
<b>现金流入总额</b>	<b>46,781</b>	<b>77,902</b>	<b>63,988</b>	<b>80,933</b>	<b>8,138</b>	<b>9,766</b>	<b>11,428</b>	<b>13,714</b>	<b>15,546</b>	<b>15,546</b>	<b>16,228</b>	<b>16,228</b>
现金流出												
建设期资金流出	46,781	76,781	61,187	71,187	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	1,889	2,114	2,354	2,680	2,970	2,970	3,044	3,044
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	1,121	2,801	4,481	5,265	5,265	5,265	5,265	5,265	5,265	24,265	4,821
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>现金流出总额</b>	<b>46,781</b>	<b>77,902</b>	<b>63,988</b>	<b>75,668</b>	<b>7,154</b>	<b>7,379</b>	<b>7,619</b>	<b>7,945</b>	<b>8,235</b>	<b>8,235</b>	<b>27,309</b>	<b>7,865</b>
现金净流量												
当年项目现金净流入	-	-	-	5,265	984	2,387	3,809	5,769	7,311	7,311	-11,081	8,363
期末项目累计现金结存额	-	-	-	5,265	6,249	8,636	12,445	18,214	25,525	32,836	21,755	30,118

\*注:其中用于项目总投资 62,936 万元。项目收益实现前,债券利息和债券发行费用由政府性基金预算收入统筹安排。

# 现金流分析测算表（续）

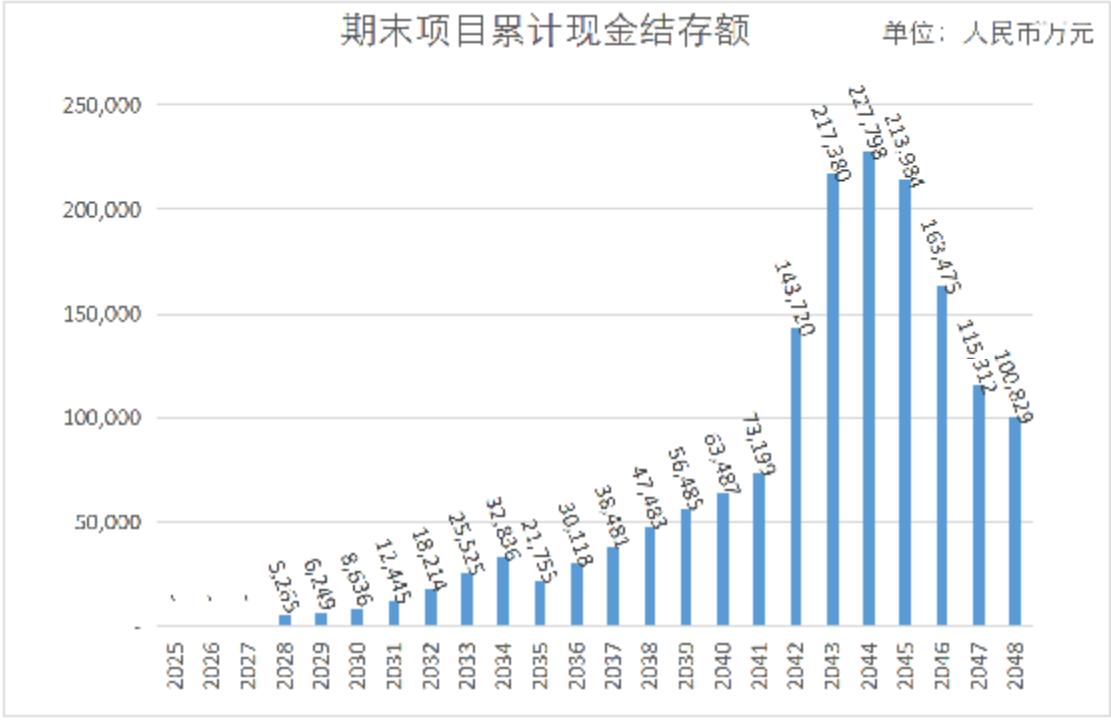
单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	合计
现金流入													
财政资金流入 *	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76,604
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	193,000
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	16,228	16,947	16,947	16,947	17,702	78,511	81,650	18,495	18,495	18,495	19,327	19,327	445,665
现金流入总额	16,228	16,947	16,947	16,947	17,702	78,511	81,650	18,495	18,495	18,495	19,327	19,327	715,269
现金流出													
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	255,936
运营期现金流出	3,044	3,124	3,124	3,124	3,206	3,206	3,206	3,293	3,528	4,860	5,026	5,026	64,832
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	4,821	4,821	4,821	6,821	4,784	4,784	4,784	4,784	28,781	64,144	62,464	28,784	293,672
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	7,865	7,945	7,945	9,945	7,990	7,990	7,990	8,077	32,309	69,004	67,490	33,810	614,440
现金净流量													
当年项目现金净流入	8,363	9,002	9,002	7,002	9,712	70,521	73,660	10,418	-13,814	-50,509	-48,163	-14,483	100,829
期末项目累计现金结存额	38,481	47,483	56,485	63,487	73,199	143,720	217,380	227,798	213,984	163,475	115,312	100,829	-

2. 资金稳定性

2.1 现金流

本项目专项债券还本付息以生产性用房出租收入、配套服务用房出租收入、道路车位停车费收入、高新技术产业园内部停车收入、充电桩（站）收入、广告租赁收入、土地出让收益作为债券还款来源，债券存续期间收入为基础，在扣除项目相关成本及费用后，专项债券还本付息有稳定的现金流入，且在专项债券存续期内每年都有资金结余。如下图所示。



债券存续期内资金留存情况

2.2 项目财务风险的敏感性分析

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 10\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然  $> 1$ ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。



## 2.3 小结

综上，本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能重大影响引起本项目资金稳定性的情况。

## 五、评估结论

基于财政部对发行地方政府专项债券的要求，龙港青龙湖省级高新技术产业园区配套基础设施项目一期可以通过发行专项债券的方式、以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以生产性用房出租收入、配套服务用房出租收入、道路车位停车费收入、高新技术产业园内部停车收入、充电桩（站）收入、广告租赁收入、土地出让收益作为债券还款来源，债券存续期间收入所对应的充足、稳定现金流作为后续资金回笼的手段。基于我们对项目收益与融资自求平衡情况的分析评估，我们未注意到本项目在专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。